**SEÑOR PRESIDENTE.-** Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 16 y 35 minutos.)

-En la tarde de hoy damos la bienvenida a representantes del Plan de Vivienda Sindical del PIT-CNT, quienes nos han solicitado una audiencia para explicitar su problemática.

**SEÑOR BURGOS.-** Agradecemos a la Comisión el habernos recibido.

Por nuestra parte, solicitamos esta instancia para informarles que el Programa de Vivienda Sindical fue creado por el PIT-CNT en el año 2010 y que al día de hoy tiene 16.500 familias organizadas en los diecinueve departamentos del país. A su vez, estas familias están organizadas en 325 cooperativas. Una de las principales problemáticas que tenemos es el acceso al saneamiento; por esta razón hemos solicitado al arquitecto Brenes, que es nuestro asesor, que haga una exposición respecto a la propuesta que formulamos para lograr un mejor acceso al saneamiento, modificando algunas normativas que entendemos son discriminatorias, sobre todo con las familias del interior del país. No olvidemos que en gran parte del interior se plantea la problemática de la falta de saneamiento y el reglamento ministerial plantea que en aquellos lugares donde no exista este servicio se deberá desestimular la construcción de viviendas cooperativas.

Hemos trabajado con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en la Coavi con el objetivo de encontrar soluciones, pero eso ha sido algo lento por lo que entendimos que debíamos dar otros pasos. Esa es la razón por la que hoy estamos pidiendo al Senado su apoyo para analizar una forma de lograr avances. Quizás haya que cambiar la normativa o modificar y mejorar lo que está vigente para de esa forma dar una respuesta a estas familias del interior del país que viven en localidades que tienen menos de cinco mil habitantes y que, por tanto, nunca van a tener saneamiento central. Nos parece que el caso de Mevir es un ejemplo a seguir y se tendría que copiar.

Cedo la palabra al arquitecto Brenes, quien podrá hacer una presentación desde el punto de vista técnico.

**SEÑOR BRENES.-** Voy a dejar el material que preparé para los señores Senadores que integran la Comisión que puedan analizarlo.

El problema planteado es que el saneamiento formal solamente se lleva a cabo cuando hay suficiente densidad de población, mucha gente agrupada, cerca, y cuando las condiciones lo permiten. Luego se plantean otras variables como, por ejemplo, si el suelo es de tierra, el agua está cerca de la napa o si hay rocas. Básicamente, hay una apuesta económica, más o menos subvencionada por el Estado, para poder ir atendiendo las necesidades de los distintos conjuntos. Cuando no se dan estas condiciones -y eso se verifica en todas las periferias urbanas y pueblos chicos- no se planifica el saneamiento y, en el caso de que se haga, es a muy largo plazo.

Para poder construir cooperativas de viviendas -incluso para pequeños conjuntos- se solicita que haya saneamiento o alguna alternativa. Quienes venden terrenos saben de este tema y cuando hay saneamiento el precio es uno, pero si no lo tiene, es sustancialmente otro, resultando inaccesible para las líneas de financiación con que se cuenta. Por lo tanto, a la hora de elegir terrenos, hay que analizar si están saneados. Entonces, si alguien se quiere asentar en, por ejemplo, San Bautista o Pirarajá, porque trabaja allí o porque históricamente ha vivido en ese lugar, no puede hacerlo en el caso de que aspire a una vivienda de tipo colectivo, que es lo que promueve el proyecto de vivienda sindical. Pero ese es un problema generalizado, y al respecto hay básicamente dos alternativas: una es usar pozos negros y la otra consiste en sistemas de tratamiento.

El sistema de pozos negros es una mentira enorme. Si el pozo negro está bien hecho, cualquier familia lo llena en quince días, y si está mal hecho la cosa es todavía peor. Esto significa que una familia con menos de cuatro integrantes tiene que recurrir a la barométrica dos veces por mes,

pero seguramente no van a poder asumir el costo de ese servicio; tampoco hay tantas barométricas disponibles ni plantas receptoras de desagües de barométricas. Todos hemos visto, por ejemplo, barométricas haciendo descargas en los arroyos, a la vista de todo el mundo. Y si se apela, dicen: "Bueno, no tengo más remedio". O se mira para el otro lado y se admite como solución transitoria, porque el problema se ha generalizado.

Tampoco se puede multar porque, si fuera así, habría que multar a todos, y eso no tiene sentido. Además, muchas veces el tema de las multas tiene que ver con cuál es la propiedad real que se tiene sobre el bien, o sea, cómo se hace para multar a alguien que está en una situación de cierta precariedad.

Por otro lado, están las plantas de tratamiento. Por ejemplo, en Camino de los Horneros, donde hay cinco o seis conjuntos de personas con buen poder adquisitivo, tienen plantas de tratamiento, y no tienen ningún problema; es más, se usan en todo el mundo y no han generado ningún problema. Cabe aclarar que en Camino de los Horneros mantienen las plantas, pero históricamente, en Uruguay se ha verificado que los sistemas de tratamiento no se mantienen porque es más barato "*bypasearlo*", pasarlo por el costado, porque demandan un poco de electricidad, algo de mantenimiento y, a veces, un poco de agregados químicos. Desde los organismos estatales se sabe eso y se desestimula. Entonces, si es para pobres, no se lo admite porque no les creen, y es razonable que hasta ahora haya sido así porque, precisamente, la experiencia indica que ha habido problemas. Pero, ¿cuál es la otra parte del problema? Que institucionalmente no se ha podido controlar adecuadamente ni forma de establecer las responsabilidades. Precisamente, lo que plantea esta propuesta es generar empresas privadas, o públicas que funcionen dentro del marco de lo privado, para operar y ser responsables por la planta del tratamiento. O sea que la idea -en la hoja tres está el resumen de lo que estamos precisando; es un cuadro- es generar pequeñas empresas que tengan por lo menos un químico y un mecánico, que sean capaces de operar y hacerse responsables de la calidad del agua que sale; es lo mismo que cuando se quiere tener un ascensor en un edificio: yo no puedo mantenerlo, sino que tengo que contratar a alguna de las empresas habilitadas, que son técnica y patrimonialmente responsables por los problemas que puedan ocurrir. Y si se cae el ascensor, el problema no es del dueño del apartamento del quinto piso, sino de quien estaba a cargo del mantenimiento y operación del ascensor. Lo mismo pasa con las empresas, que tienen que tener un químico que limpie los tanques de agua, y también con quienes envasan gas. O sea que el Estado delega en privados, que muestran fehacientemente que son idóneos para operar en ese rubro. Y si hay algún problema, la que tiene que pagar las multas -o al que tiene que suspendérsele el título universitario- es la empresa encargada; ella se tiene que hacer responsable por lo ocurrido. Así es más fácil controlar la situación. Otro ejemplo: el Municipio de Montevideo o el de Punta del Este no serían capaces de revisar el estado de todos los frenos de todos los ascensores; sin embargo, todos los meses, o cada tres meses, tienen el informe de una empresa, y si hay problemas se recibe la denuncia.

O sea que lo que se está proponiendo es generar institucionalidad para que el sistema se vuelva confiable. En Camino de los Horneros hay voluntad de la gente, porque quiere vivir en condiciones, por lo cual no tienen problemas en pagar -además, están identificados los propietarios- pero cuando se trata de un conjunto de viviendas a largo plazo, en las que la propiedad va pasando lentamente a la persona, hay que ver cómo se hace para que eso funcione.

Este es básicamente el contenido de la propuesta, que intenta destrabar algo que, más que una crisis técnica, es una crisis de confianza.

**SEÑOR ANTONAZ.-** Quisiera remarcar dos o tres aspectos sobre lo que aquí se está planteando que, básicamente, es un tema de generación de saneamiento alternativo en lugares donde no hay saneamiento central. No hablamos de un sistema en particular de tratamiento, porque creemos que pueden ser varios, pero sí de una regulación del uso de los sistemas alternativas. Esto es básicamente lo que se está planteando. Pensamos que se trata más de una regulación que de una solución técnica; en realidad, las soluciones técnicas existen, están probadas, garantizadas, y siempre va a haber un ingeniero o un arquitecto que las desarrolle y proyecte. Existe una carencia importante en el país en la regulación del uso de estos sistemas alternativos y consideramos que si esto comienza a contar con una regulación, es factible que se solucione el problema del uso de los saneamientos alternativos y, como última instancia, el saneamiento vinculado a la vivienda. Justamente, aquí nos convoca el tema del saneamiento de la vivienda, fundamentalmente en el interior del país, sobre todo en aquellas

localidades -que son muchas en Uruguay- donde no hay saneamiento central, lo que lleva a que no se pueda recibir un préstamo estatal. Nosotros pensamos que esto se puede y se debe solucionar y por ese motivo les hemos hecho entrega de la propuesta de regulación del uso de los sistemas alternativos de saneamiento y sistemas locales de saneamiento. Quería remarcar esto como algo importante.

**SEÑOR SOTO.-** Yo estoy a cargo de la Comisión de Saneamiento de todo el país por el PIT-CNT. En realidad, de todas partes del país llegan compañeros a hablarnos de la realidad del saneamiento y del tema de obtener una vivienda digna. En algunos lados, como en Las Piedras, donde hay saneamiento pero está saturado, hay varias cooperativas prontas para comenzar la construcción, con un boleto de reserva del terreno -que podría llegar a perderse- y que en un futuro podrían conectarse al próximo saneamiento.

Voy a hacer entrega de una carpeta que contiene documentos -esperemos que puedan leerlos- sobre lo que han venido elaborando todas las cooperativas en vinculación con el Ministerio y con la Agencia Nacional de Vivienda, lo que les han solicitado, etcétera. En realidad, de Sauce, de Nueva Helvecia, de Santa Lucía, de la Ciudad de la Costa, de Las Piedras y de muchos otros lados hay cantidad de compañeros que vienen con la necesidad de solucionar este problema. En algunos lugares hace dos años que se firmó el boleto de reserva, por lo que se puede perder el terreno, o aumentar el precio, o inclusive perder interés. Sabemos que en varias partes del país nunca va a existir el saneamiento, por lo que hay que tener en cuenta las plantas de tratamiento, pero en algunos lugares como Las Piedras y Ciudad de la Costa, donde se está haciendo saneamiento -en Las Piedras está saturado, pero en un futuro se podrían conectar- hay intención del Intendente de, junto a las cooperativas, llevar a cabo y promover el saneamiento alternativo para, en un futuro, poder conectarse.

**SEÑOR BORDABERRY.-** Antes que nada, quiero agradecer a quienes nos visitan que hayan venido hoy aquí.

Quisiera saber si ustedes han conversado este tema con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y con el Poder Ejecutivo. Observo que en el planteo se propone crear algún tributo y, de acuerdo a la Constitución, ello requiere iniciativa privativa del Poder Ejecutivo. Es decir, nosotros no podemos crear tributos en el Parlamento si no existe una iniciativa del Poder Ejecutivo. En realidad, necesitaríamos que esto se movilizara desde el Poder Ejecutivo para poder llevarlo a cabo; de lo contrario, la Constitución no nos lo permite.

En segundo lugar, quisiera saber si tienen algún tipo de cálculo de ese funcionamiento. La tercera opción, que es la que están planteando -red más planta de saneamiento- parece ser la más sensata, como concluye el informe, porque si bien el costo de inversión es medio, el costo de operación a la larga es el más bajo, si no se sigue operando durante mucho tiempo con las barométricas. Pero hay una relación entre la cantidad de posibles usuarios y aportantes a la tasa de saneamiento y el costo de construcción de la planta. Según el tamaño del lugar, sería o no viable, y no estaría solucionando todo el universo de los problemas que se están planteando. No sé si nuestros invitados tienen estudiado el tema.

**SEÑOR BRENES.-** El costo de operación y mantenimiento es inversamente proporcional al tamaño de la propuesta: cuanto más gente está conectada, más barato es. En principio, para conjuntos de 20 o 25 viviendas en adelante, es más barato que la tasa de saneamiento actual, excluyendo el costo de inversión de la construcción de la planta de tratamiento, porque eso ya se dedujo del precio del terreno. Estamos partiendo de que ese costo ya estaba pagado. De manera que estamos hablando de operación y mantenimiento, que es básicamente mantenimiento eléctrico y, en la mayoría de los casos, mantenimiento cada mucho tiempo de ventiladores y alguna bomba. Entonces, en los grandes números, da holgadamente.

Respecto a la forma en que esto se va a tributar, va a tener que identificarse, porque esto va a tener que ser voluntario. Tal como lo estamos imaginando, esto funcionaría de la siguiente manera. Cuando alguien va a realizar a la Intendencia respectiva la propuesta de construir en una zona, ya sea una vivienda, dos o cien, se tendría que pedir cuál es la solución de saneamiento, y en ese momento se puede establecer cuál es el monto que se debería pagar. En principio, en el espectro de

cooperativas que se está proponiendo, el tamaño promedio debe estar en 25 o 30 familias y el máximo es de 50. De manera que es más barato que la tasa de saneamiento actual. Recuérdese que la tasa de saneamiento es la mitad de lo que se paga por OSE, o sea que está en el orden de los $ 100 o $ 150 por familia y por mes, contra los $ 2.000 que se tendrían que estar pagando de barométrica.

Con respecto a la otra pregunta que se nos planteaba, esto se inició en la preocupación de la Intendencia de Canelones, que tenía clara vocación por admitir la construcción de conjuntos de viviendas con distintas fuentes de financiación. En ese marco, la iniciativa comenzó como un estudio realizado entre la Intendencia de Canelones y la Facultad de Arquitectura, a la que pertenezco. A partir de allí se empezaron a extrapolar conclusiones y números. Con respecto a los formatos de cómo se podría concretar esto y la generación de los tributos, todavía no se ha hablado oficialmente, sino que está en fase de estudio, porque esto implica crear una institucionalidad que no existe. Eventualmente, se le podrá llamar tasa o un cobro asumido por pago de la operación y mantenimiento de los sistemas. Esto es parte de los temas a los que hay que encontrarle la forma.

**SEÑOR TAJAM.-** Es muy importante la problemática que nuestros invitados están planteando, porque tiene que ver con el avance de las alternativas cooperativas y con soluciones a las viviendas que ya están construidas o que, como decía el compañero, están a construirse, pero con boletos de reserva.

Ustedes hablaron de 16.500 familias organizadas en 325 cooperativas. Ese sería el plan de vivienda sindical. De ese universo, quisiéramos saber cuáles son las que están dentro de la problemática, y hay dos de las que están construidas o prontas para construirse que ya pueden tener una ubicación geográfica. De todas maneras, igualmente nos pueden enviar la información después acerca de cuáles son aquellas de las que podemos tener esa identificación.

Por otra parte, también sería interesante saber en qué medida este problema de saneamiento se convierte en un obstáculo para nuevos proyectos. Tal vez eso no se pueda definir -no lo sé- pero me parece que es muy importante levantar un obstáculo de este tipo que afecta el hábitat, a través de una solución -la cooperativa-que está tomando un nivel relevante en nuestros días.

**SEÑOR BURGOS.-** Las cooperativas que acceden al préstamo son aquellas cuyos terrenos han sido precalificados y tienen los servicios en la puerta. En cuanto al programa de vivienda sindical, calculamos que el 70% de esas cooperativas son del interior del país. Tenemos una fuerte presencia no solamente en las capitales departamentales, sino también en distintas ciudades de los departamentos. Ponemos como ejemplo a Minas de Corrales, lugar adonde el sistema cooperativo no llegaba. Pues bien, tenemos trabajadores -con muy buenos ingresos- organizados allí que no acceden a Mevir, porque están dedicados a la industria. Sin embargo, no tienen otro programa. Recuerdo ahora a San Gregorio de Polanco. Hay lugares en los que, como está el PIT-CNT, las cooperativas se organizan.

En el último sorteo del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en junio, quedaron afuera 19 cooperativas, las cuales tenían sus terrenos, pero no contaban con los servicios. Esto ronda en el entorno de las 1.000 familias. Son datos concretos de gente organizada, que ha buscado sus terrenos y que ha presentado un saneamiento alternativo; en aquel momento habíamos presentado fosa séptica, y el señor Antonaz lo puede explicar mejor. Posteriormente, el 3 de octubre, el Ministerio creó una Comisión para estudiar el saneamiento alternativo y ver qué solución se encontraba a esto. Ahora bien, el año pasado el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, se había comprometido a crear una Comisión para discutir este tema. No obstante, al día de hoy ello no ha ocurrido. En el reglamento cooperativo queda explícito desde el 2008 que en los lugares donde no hay saneamiento se desestimule la construcción y se busquen -esto en una letra chiquita que, por lo general, no se lee- saneamientos o soluciones alternativas. La cuestión radica en que, como la demanda es tan grande, se obvia esa parte de la reglamentación. Nosotros planteamos que se trata de una actitud totalmente discriminatoria, porque una cosa es que no haya saneamiento en Montevideo -concordemos en que no hay que seguir extendiendo la ciudad, como algunos académicos plantean- y, otra, que existan localidades donde no lo hay. Uno de los aspectos que conversamos en el seminario es que cuando se produce un desarrollo industrial para algunas localidades, este no muchas veces va acompasado con el crecimiento de los servicios, y muy a menudo los trabajadores tenemos que viajar una o dos horas hasta nuestro lugar de trabajo porque no

hay acceso a la vivienda en el entorno. Entonces, crecemos anárquicamente, formando asentamientos. Eso es lo que, lamentablemente, está sucediendo.

Lo que el arquitecto Brenes plantea, y también nosotros, es buscar una solución para los lugares en los que no la va a haber en los próximos veinte años, porque no es rentable. Es una solución económica que permite que la gente acceda a un préstamo estatal para resolver el problema de la vivienda y, de esa manera, no estaríamos violando el decreto.

S**EÑOR ANTONAZ.-** Complementando lo expresado por el arquitecto Brenes, simplemente quiero mencionar algunas ciudades que siempre ponemos como ejemplo.

Nueva Palmira no tiene saneamiento en toda la ciudad y ha tenido un crecimiento brutal en los últimos años. Allí hay grupos cooperativos que están demandando préstamos y no están pudiendo concretarlos porque, como no tienen una situación clara y regulada en cuanto al saneamiento, el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tampoco da una respuesta clara. Por tanto, se está dando un diálogo desordenado entre el Ministerio y quien demanda los préstamos.

Cito esta ciudad porque en los últimos años ha tenido un crecimiento demográfico muy importante y hay una gran demanda de vivienda, por lo que es necesario tomar alguna medida.

A la vez, el arquitecto Brenes mencionaba pueblos y ciudades chicas que también han tenido un crecimiento. Por ejemplo, tenemos cooperativas en Nueva Helvecia donde tampoco hay saneamiento y hay dos propuestas de saneamiento alternativo. Hay trabajadores que están afincados en el lugar y quieren seguir viviendo allí. Obviamente, no se les ocurre mudarse a un lugar con saneamiento para pedir un préstamo porque allí tienen a su familia y el trabajo.

No tenemos cuantificado exactamente la cantidad de familias, pero podemos decir que solamente del programa de vivienda sindical del PIT-CNT hoy unas ocho mil que tienen ese problema; mil fueron rechazadas en el último llamado, pero también hay un número importantísimo en espera. Estos números son solamente de nuestro programa, pero hay que sumar la gran demanda existente, por lo que pensamos que es una problemática nacional importante.

**SEÑOR PRESIDENTE.-** Si la Comisión decide seguir adelante con el tratamiento de este tema, creo que hay dos organismos que deberíamos convocar: el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y OSE, ya que este último está intentando producir una especie de UPA pero vinculada al saneamiento. Estos serían los organismos más directamente vinculados al tema, pero les pregunto si no hay alguna otra institución que ustedes consideren que haya que convocar.

**SEÑOR BRENES.-** Me parece que la Dirección Nacional que tiene competencia en el tema es la Dinagua.

**SEÑOR PRESIDENTE.-** Muy bien. Después veremos cómo sigue este proceso de discusión y análisis.

Agradecemos la presencia de los representantes del Plan de Vivienda Sindical.

(Se retiran de Sala los representantes del Plan de Vivienda Sindical.)

(Ingresan a Sala representantes del Movimiento de Deudores Hipotecarios en Unidades Reajustables.)

-La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la Cámara de Senadores tiene el agrado de recibir al Movimiento de Deudores Hipotecarios en Unidades Reajustables, cuyos delegados solicitaron audiencia a los efectos de plantear su problemática.

**SEÑOR RODRÍGUEZ.-** El movimiento se inició en setiembre del año pasado bajo la consigna "Movimiento de Deudores en Unidades Reajustables por el pasaje a Unidades Indexadas". Somos anteriores al proyecto del diputado Iván Posada; nos adherimos a esa iniciativa alrededor del 10 de febrero, cuando fuimos recibidos en la Cámara de Representantes por Legisladores del Frente Amplio, oportunidad en que se nos manifestó que en ningún momento íbamos a poder pasar a unidades indexadas y que si teníamos alguna solución al respecto, la presentáramos. Fue así que en el mes de junio elaboramos un documento que denominamos "Bases del Movimiento", que vamos a entregar a la Comisión a los efectos de que los señores Senadores lo conozcan. Este documento habla de un componente intermedio, es decir, una parte en unidades indexadas y otra en unidades reajustables. Quisimos que el proyecto se incluyera en la Rendición de Cuentas y por eso se presentó a varios legisladores y pedimos audiencia en el Ministerio de Economía y Finanzas, pero nunca se nos recibió. Cuando nos entrevistamos con el Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente ya era demasiado tarde porque la Rendición de Cuentas había ingresado con gasto cero y los Legisladores ya no podían hacer nada.

El 17 de junio tuvimos la primera reunión con el Ministro de Vivienda y luego fuimos blanco de varias manifestaciones que alegaban que no queríamos pagar, cosa que nunca hemos dicho; al contrario: estamos decididos a pagar la deuda. Lo que queremos es una solución, porque la UR es un invento de una época muy lejana, tan lejana que en el medio hasta hubo congelamiento de salarios. Desde 1984 a la fecha ha habido un repunte en el Índice Medio de Salarios que ha llevado a que se nos haga casi imposible pagar la cuota. Además, hay una resolución favorable de la Institución Nacional de Derechos Humanos y Defensoría del Pueblo que habla de la imprevisibilidad; vamos a dejar una copia, aunque falta una firma, no porque no estuviera de acuerdo con el contenido, sino porque esa persona está excusada por ser deudora.

Por otra parte, se nota por nuestra edad que hace mucho tiempo -unos veinte años- que estamos en un banco social, el "banco de la familia". Ya en 1994 empezó a dejar de ser banco social para pasar a ser un banco para deudores con ingresos mayores a sesenta UR. Cuando se hizo la reestructura, se dio la opción de préstamos en unidades reajustables o en unidades indexadas, pero la UI no había sido creada como un elemento de crédito sino como un elemento de cuenta, en sustitución de las obligaciones hipotecarias reajustables, que hacía años que la Bolsa de Valores no emitía. El banco optó por dar los préstamos en UI y pasar toda la cartera "dificultosa" -como la llamó- a la Agencia Nacional de Vivienda. Pero, ¿qué hizo? Por ejemplo, en el Fideicomiso 100, que tenía que tener cien deudores, tomó dos complejos de viviendas, que llegaban a 88 deudores, y 12 deudores en UR. Dentro de los deudores de los complejos de viviendas había morosos, padrones sin solución -porque no podían ser escriturados- y los que se daban por pagos por las dificultades de construcción que tenían, pero los deudores individuales quedaron en unidades reajustables. En realidad, hay de los dos lados pero no tenemos la cifra exacta; extraoficialmente, el banco dice que son 22.000, sabemos que en el banco somos más y no sabemos la cantidad que hay en la Agencia.

Actualmente, la única salida que nos queda es la vía administrativa, que es lo que estamos planteando a los Senadores y también en la Cámara de Representantes, a los Diputados que nos reciben. La propuesta es que el reajuste de la UR sea en base al 75% del Índice Medio de Salarios y que se fije una tasa de interés máxima del 3,7%. El banco dice que su tasa de interés promedio es del 4,5%, lo que es totalmente irreal, puesto que el señor Rebour y yo somos exfuncionarios del banco y sabemos que las tasas de interés más bajas se cobraban a los funcionarios y eran del 4%. Supuestamente -de acuerdo con lo que sabíamos- las tasas de interés para los funcionarios iban del 4% al 7,5%. En este momento no tenemos en nuestro poder los recibos -si es necesario, los conseguimos- en los que encontramos tasas de interés del 9%, y se nos ha comentado extraoficialmente que también hay algunas del 12%. Es muy difícil soportar esta situación; hemos llegado hasta acá por una cuestión de respeto; incluso, hemos eliminado la palabra "usura", que varias veces se mencionó. Hemos pedido asesoramiento a un amigo personal integrante del grupo sobre si se puede dar usura en estas circunstancias y nos dijo que planteando la situación caso a caso, podría ser que hubiera algún caso de usura. De todos modos, en nuestro grupo está prohibida la palabra usura y también atacar a los legisladores y políticos, pero no queremos seguir siendo víctimas y rehenes de una política económica que si bien desde el 2007 hasta ahora ha mejorado, nos sigue asfixiando. Hay quienes están pagando $ 16.000 a la Agencia y son maestros que perciben un sueldo de $ 22.000.

**SEÑOR TINAGLINI.-** Antes que nada quiero darles las gracias por recibirnos y por su tiempo.

Esto que estamos intentando hacer es algo muy interesante porque se trata del ejercicio de la democracia. Creo que la mejor forma de ejercitarla es que el representante y el representado puedan dialogar sobre las necesidades que se plantean.

Nosotros somos un colectivo de personas añosas -así nos calificamos- y vale destacar que hoy aquí estamos los más jóvenes, pero la situación es muy difícil porque día tras días hay familias que tienen que optar entre comer o pagar la cuota. Es más; un compañero que está sentado detrás me decía que tiene que agradecer muchísimo al Banco Hipotecario porque su cuota lo está obligando a vivir hasta los noventa y cinco o noventa y ocho años. Ojalá podamos vivir hasta esa edad, pero de todos modos, lo que nos resta pagar hace que la cuota sea de por vida.

Tengo cincuenta y nueve años y estoy aquí para decir que no admito que un banco que se inició con el objetivo de tener carácter social, obligue a un gran porcentaje de la población a pagar por el resto de su vida o a dejar una herencia maldita a su familia. No quiero eso para mi hija o para mis nietos y creo que es importante que escuchen todo esto. Nosotros pusimos un problema arriba de la mesa, pero también traemos soluciones. Nuestro movimiento tiene la virtud -considero que lo es- de ser tolerante, respetuoso y de intentar trazar un camino junto a ustedes, al poder político, a quienes deciden. Aclaro que no venimos a demandar sino a buscar una solución conjunta, a trabajar una idea y destrabar la situación.

Estamos hablando de 22.00 familias que, en realidad, representan 80.000 personas. Podemos decir que a través de este movimiento, que comenzó como un grupo, hemos logrado agrupar a 10.800 personas en Facebook. Lo importante es destacar que este movimiento está saliendo de aquella antigua conferencia o reunión personal y está llegando a las redes sociales. En la actualidad tenemos el apoyo de todo el país -hace un momento hablábamos con gente de Artigas- y en todos los departamentos hay personas que se han unido a nosotros. Además, hay grupos de Ediles que acompañan y hablan del tema, las Juntas Departamentales también lo hacen y la Institución Nacional de Derechos Humanos falló por unanimidad a favor de nuestra causa, ya que entiende que se han violado algunos de nuestros derechos y que se produce una discriminación importante. No podemos ser un colectivo de ciudadanos que estemos condenados a ser rehenes de una mala gestión del banco. Es más; desde ya pido disculpas, pero debo afirmar que la gestión del Banco Hipotecario es inviable. Si nosotros, que somos 22.000 gestionantes, salimos, no llegan a los números actuales y es evidente que ese balance que presentan tiene que ver con el esfuerzo de 22.000 familias que todos los meses intentan pagar la cuota.

**SEÑOR RODRÍGUEZ.-** El otro día, el señor Ministro, en una conferencia de prensa habló de "22.000 remeros".

**SEÑOR TINAGLINI.-** Esto está admitido por los señores Ministros de Vivienda y de Economía y Finanzas y por una gran parte del espectro político. No podemos seguir negando la situación y hay que encontrar soluciones. Quizás algunos de nosotros están en mejor situación que otros; en lo que me es personal, puedo dejar de lado mi calidad de vida, hipotecar algunas de mis opciones de descanso y pagar la cuota, pero hay otros no pueden hacerlo. Voy a mencionar un caso que si bien se ha reiterado, me interesa plantear porque el banco no tiene idea de cuál es su cartera social y quiénes son sus clientes. En el departamento de Colonia hay un par de viejitos de 84 y 85 años que todavía tienen que pagar por veinte años más. Eso es imposible. Pongo este ejemplo porque es muy gráfico y porque estoy notando que hay una realidad muy clara. El Banco Hipotecario del Uruguay, los Ministerios, el Poder Ejecutivo han reconocido -lo han hecho en varias reuniones y charlas que tuvimos en Montevideo- que la situación necesita sí o sí una solución. Lo dijimos en bancadas de diferentes partidos, lo hablamos con diferentes actores políticos y en todos los casos hubo un reconocimiento tácito. Este es un tema que, según entendemos, tiene dos salidas: una decisión política o una administrativa, y tenemos que encontrar una solución porque hay familias a las que se les está rematando su vivienda. Hay un número bastante claro. A mí no me interesa hablar de números, pero quizá alguno de mis compañeros los mencionen, pero hoy por hoy en la Agencia Nacional de Vivienda la morosidad es muchísimo menor que entre los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay. Entre los deudores de esta institución hay casi un 30%, mientras que en el otro lado hay un 5%. Entonces, ¿qué

queremos? ¿Qué quiere el país? ¿Sostener una política de vivienda, desarrollarse, cambiar, trabajar junto a la ciudadanía, o quiere tener un montón de problemas más y que se sigan agregando a esos barrios marginales más gente? Quizás yo no; quizás ninguno de los que acá estamos presentes, pero hay mucha gente que no puede más. Hay que ver las realidades del interior, cuyos habitantes van a hablar del problema. Cuando uno habla con gente del interior, sinceramente, siente lástima de ver cómo resiste. Hemos logrado sostener un movimiento que intenta desarrollarse dentro de los caminos de la comunicación y el diálogo. Hay compañeros que querían salir a la calle, prender cubiertas y hacer otro tipo de cosas, pero eso no es lo que buscamos. Como dice Tabárez -tiene que ver con el día de hoy- el camino es el resultado. ¿Y saben qué? Hoy hemos conseguido muchísimas cosas. Como movimiento social hemos conseguido que nos escuchen todos los protagonistas, quienes pueden decidir; que la opinión pública piense que todos los medios de prensa estén hablando a diario de esto. Pongo arriba de la mesa la opción de que ustedes tengan la posibilidad de analizar esto, de buscar soluciones, de crear el ámbito para que creemos juntos -esto lo repito: juntos- una solución para todos. Este es un problema que no podemos evadir, que no lo tiene en cuenta quien no quiere ver la realidad del país.

**SEÑOR RODRÍGUEZ.-** Estamos seguros de que por la vía de la ley no va a salir porque falta una semana, pero sí puede salir por vía administrativa.

**SEÑORA KUNZE.-** Agradezco a los señores Senadores el espacio que nos están dando.

Como decían mis compañeros, aclaro que representamos a 22.000 familias que apostamos a un banco del Estado y a adquirir préstamos de carácter social. Las condiciones económicas del país cambiaron y al momento de firmar los contratos no se sabía que iban a ocurrir hechos imprevistos, pero entendemos que el sistema debe buscar la forma de reparar parte del daño que estamos padeciendo. Somos los buenos pagadores. Honramos nuestras deudas. Imaginen ustedes que si a los trabajadores se nos hace difícil afrontar los aumentos y la diferencia que se produce por el valor de la UR, cuánto más angustiante es la situación de los jubilados, que al momento de abandonar la vida laboral activa ven menguados sus ingresos en un porcentaje importantísimo.

En este momento estamos inmersos en un espiral que cuanto más pagamos más debemos. Esa es la injusticia que venimos a plantear. Estamos teniendo un diálogo fluido con la mayoría de los legisladores; hemos recibido el apoyo de Juntas Departamentales y del Congreso Nacional de Ediles y está la resolución de la Institución de Derechos Humanos, que recomienda que se restablezca la ecuación económica de manera de terminar con el daño por el cual fuimos afectados. No estamos pidiendo devoluciones. Parte de las soluciones que planteamos van por la rebaja de las tasas de interés -eso sería muy importante para nosotros- y la modificación del cálculo de la UR, que podría ser sobre la base de un 75% del Índice Medio de Salarios.

Confiamos -hablo en nombre de todo el grupo- en que nuestros representantes participen en la toma de decisiones y de medidas que ayuden a reparar esta injusticia. Digo esto porque, justamente, la resolución de la Institución Nacional de Derechos Humanos, habla de que se trata de una injusticia. No sé si los señores Senadores han tenido acceso a la versión de la sesión del 18 de setiembre de la Comisión de Hacienda de la Cámara de Representantes en la que participó una delegación nuestra. Ese día, un compañero decía que cuanto mejor le va al país, peor nos va a nosotros.

Por lo tanto, estamos pidiendo que nos ayuden con esta situación. En estos últimos nueve años, por diferencia entre el crecimiento del salario real y de la inflación, transferimos US$ 300:000.000 al Banco Hipotecario del Uruguay. Nosotros empezamos solicitando un préstamo social, pero ahora estamos en una situación que es insostenible.

**SEÑOR PIRETTI.-** Agradezco de mi parte a los señores Senadores que nos hayan recibido.

En líneas generales, ya se ha planteado nuestra problemática. Fundamentalmente quiero decir que todos los que solicitamos el préstamo al Banco Hipotecario lo hicimos con la idea de tener nuestra propia vivienda. En mi caso personal, mis hijos ya no están viviendo conmigo pero yo tengo que seguir pagando y tengo la suerte de que el banco no me deja jubilarme, pues si me jubilo no puedo

seguir pagándolo. Yo debo muchísimo más de lo que pagué, en una proporción totalmente desmedida. Pero más allá de mi caso personal, hay 22.000 personas que están en esta misma situación; se trata de uruguayos que estamos sufriendo. Además, no se trata solamente de cuotas de $ 10.000 por mes; en realidad, la mayoría de las cuotas son más elevadas. Es muy injusta la situación. No sé si los señores Senadores tuvieron oportunidad de ver el documento del Instituto Nacional de Derechos Humanos, en el que es muy clara la decisión, al menos en cuanto a lo que significa el Banco Hipotecario en este momento. Es decir, esta situación requiere buscar una solución entre todos. Nosotros no hemos querido tener ninguna manifestación que no permita llegar a una buena conclusión y entendernos amigablemente, tal como debemos hacerlo todos los uruguayos. Esto lo tenemos que arreglar; el tiempo se nos termina y por eso venimos a pedirles ayuda.

**SEÑOR RODRÍGUEZ.-** Quería aclarar que la resolución hace referencia a dos personas en particular porque fueron las primeras que presentaron la apelación, pero en realidad las 200 o 300 personas que conformamos el grupo de aquella época recibimos, vía mail, la misma resolución. En este momento somos 10.800.

**SEÑOR TAJAM.-** Antes que nada, doy la bienvenida a la delegación que nos visita.

Quisiera preguntar algo sobre las soluciones que se plantean, que son muy interesantes. Según entendí, el pasaje de la deuda de UR a UI ustedes ya lo han dejado fuera de la solución. Entonces, la propuesta sería modificar el reajuste de la UR, es decir, el porcentaje de variación con respecto al Índice Medio de Salarios, y rebajar la tasa de interés; estos serían los dos elementos a tener en cuenta.

Ahora bien, me quedó la duda de si se está proponiendo que el reajuste de la cuota se realice por el 75% de la variación de la UR o si el planteo es modificar el cálculo de la UR para que se ajuste por el 75% del Índice Medio de Salarios, porque esto sería más problemático.

**SEÑOR RODRÍGUEZ.-** La propuesta es que el cálculo del aumento de las cuotas, en lugar de realizarse por el 100% de la variación de la UR, se realice por el 75% de esa variación.

**SEÑOR TAJAM.-** ¿A partir de qué momento?

**SEÑOR RODRÍGUEZ.-** Desde el mes de setiembre pasado.

**SEÑOR TAJAM.-** Es decir que el nuevo sistema comenzaría a regir a partir del último ajuste. No es retroactivo.

Por otra parte, quizás no sea la solución adecuada, pero hace algunos días me decían que el Banco Hipotecario tiene un programa que contempla la situación de las personas que se jubilan y que pasan a cobrar, por ejemplo, la mitad de su sueldo.

**SEÑORA BISARO.-** Mi nombre es Kelly Bisaro y vengo en representación del departamento de Flores.

Con respecto a la situación que plantea el señor Senador, conozco el caso de una persona que tiene 75 años, está jubilada y perdió su esposo. La solución que el Banco Hipotecario le dio a esta persona fue una refinanciación de deuda, que le lleva 25 años más. Esta persona hizo la hipoteca en 1980 y la ha venido pagando, pero cuando el esposo falleció, tuvo un atraso. Explicó que ella era jubilada y que la pensión del esposo era, obviamente, muy reducida. Entonces, el Banco Hipotecario le ofreció, como decía, una refinanciación de la deuda, a la que se le aplicaron los famosos colgamentos. A esto hay que agregar el 2% que genera cada colgamento durante todos los años que ella pagó, desde 1980 hasta ahora, más el colgamento que le genera el haber refinanciado esa deuda. En total, estamos hablando de que debe pagar 2.300 unidades reajustables. Insisto en que se trata de una persona de 75 años, a la que se le hace una especificación espantosa, diciendo que refinancia, que queda claro que en ese momento tenía 72 años y que refinanció por 25 años más. Esa fue la solución del Banco Hipotecario.

El problema es bien claro. Si no podemos con la unidad reajustable, todos vamos a estar en esta misma situación. Aun aquellos a los que hoy se les dé sus viviendas van a volver a generar ese mismo problema dentro de cinco años y pocos meses. De manera que en ese momento los señores Senadores se van a encontrar con un grupo mayor de personas en esta situación, porque no es un problema de una persona por no pagar; es un problema general, que deriva de la unidad reajustable y su forma de reajuste.

Además, hay otras cuestiones que son normativas del banco, como los colgamentos y cosas por el estilo; cuando uno termina de pagar, aparecen los colgamentos, que estuvieron allí, "colgados" durante esos veinticinco años, generando un 2% de interés. Esto, a su vez, provoca otro colgamento, que también viene aplicado con un 2% de interés. Es inacabable; se hace imposible terminar de pagar. Cuando uno termina, va a buscar su título y le dice al banco: "Pagué mis veinticinco años y quiero mi casa", a lo que este responde: "A usted le queda el colgamento que generó más los intereses de ese colgamento". Son quince años más; uno no entiende nada. Y no olvidemos que a esos quince años hay que aplicarles la unidad reajustable subiendo, subiendo, subiendo y subiendo, más la tasa de interés. De modo que, como dije, es algo de nunca acabar.

En consecuencia, lo que pedimos es empezar por lo más grande, que nos engloba a todos: la unidad reajustable. Que reajuste, sí, porque nosotros queremos hacer honor a nuestras deudas y pagarlas, pero queremos que el día que vayamos a buscar nuestros títulos nos digan que fuimos buenos pagadores durante veinticinco años y nos los entreguen. Eso es lo único que nosotros estamos buscando.

**SEÑOR RODRÍGUEZ.-** Lo que dijo el señor Senador no es solo para los jubilados, sino para cualquier persona que pierda ingresos. El banco tiene que ajustar, no recuerdo bien si al 25% o al 30% de los ingresos totales del núcleo familiar. Pero se da lo que dice la señora Bisaro en el sentido de que es una refinanciación y agranda la cantidad de años.

Por otro lado, hay seis tipos de colgamentos aunque, por lo general, los únicos que se conocen son los que van de 1984 a 1989.

**SEÑOR REBOUR.-** Solamente quiero decir dos palabras, no en nombre del grupo sino a título personal. Para mí, desde hace muchísimos años la unidad reajustable es un robo legalizado por el Estado; lamentablemente es eso. Nos sentimos así. Yo siento que me están sacando del bolsillo. Y con respecto a lo que expresaron sobre el banco en cuanto a que hay una solución o lo que sea, digo que yo me quiero morir en mi casa, la que con mucho sacrificio llegué a comprar. Como dijo un compañero, tengo que vivir hasta los 95 o 97 años para terminar de pagarla, cuando empecé en 1984.

**SEÑOR BORDABERRY.-** Quiero informarles que la Comisión decidió en la última reunión citar a los Ministerios de Economía y Finanzas y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a la Agencia Nacional de Vivienda y, obviamente, a las autoridades del Banco Hipotecario, para analizar este tema. En especial, se trata de actuar con la responsabilidad correspondiente en cuanto esto puede afectar al banco. La Comisión resolvió citar a estas instituciones después de recibirlos a ustedes, para analizar con ellos la problemática.

**SEÑORA OSTAZO.-** Quería comentarles que este tema hace un año y poco que está sobre la mesa de todos ustedes gracias al Partido Independiente y a nuestro movimiento. Sin embargo, ya desde el año 2000 se alzaban voces contra la unidad reajustable. Creemos que ya es tiempo de que solucionen este problema. Hace trece años era un tema importante, pero fue quedando de lado; es hora de dejar de mirar para el costado y encarar la situación. Somos 22.000 familias en el Banco Hipotecario, pero hay 40.000 en la Agencia Nacional de Vivienda, en unidades reajustables, por supuesto. A muchas de ellas se les solucionó parte de sus problemas, pero a muchas otras no, y están pagando en unidades reajustables unas cuotas de $16.000, $ 18.000 y $ 20.000. Por tanto, les pedimos que citen a quien corresponda para ver si pueden solucionar este problema.

**SEÑOR PRESIDENTE.-** Concordamos en cuanto a la importancia de tener un diálogo respetuoso cara a cara. Por otra parte, quiero decir que una Comisión del Senado tiene determinadas

potestades y limitaciones, pero de todas maneras vamos a hacer el esfuerzo. Como señalaba el señor Senador Bordaberry, nosotros vamos a convocar a los integrantes del Poder Ejecutivo para buscar soluciones. Ese es nuestro compromiso: buscar hasta el último momento las soluciones que pueda haber.

**SEÑOR TINAGLINI.-** Ya que van a recibir a las autoridades del Banco, sería interesante formularles algunas preguntas.

Todos nosotros firmamos -algunos hace 25 o 30 años- un contrato por un préstamo en unidades reajustables con determinado valor a la vista de la vivienda. Los valores han cambiado y hay retasaciones -yo entiendo que es así- pero hay un valor de arranque que no se ha reflejado. Muchos de nosotros -mal llamados deudores porque, justamente, somos los que estamos pagando; de lo contario, ya nos hubieran sacado y no mantendríamos más al Banco Hipotecario- desistieron, vendieron su casa y se fueron del país. Por tanto, vino un nuevo contratante a esa casa, al que se le subió el interés. Por ejemplo, mi vecino está pagando un 8% con un contrato nuevo. El banco vendió dos veces la casa: la vez que recibió el dinero y la segunda vez, cuando la vendió nuevamente. Eso está pasando incluso tres o cuatro veces.

Entonces, el banco ya no es social, pero tampoco es un banco comercial que pueda competir en la plaza. Es el peor banco comercial que tenemos; el Discount Bank ofrece una tasa de interés del 4% y el Santander del 4,5%, y hay bancos que generan mejor comercialización con menos gasto. Con lo que gasta el Banco Hipotecario en publicidad, realmente les sale carísimo a los uruguayos mantenerlo. Entonces, tenemos un problema serio -y aclaro que estoy hablando como uruguayo- y me preocupa que no se tomen medidas al respecto; no hay una política de vivienda clara que busque la solución a este problema. Alguien me dijo una vez que este problema no tendría solución a nivel de la Justicia nacional. En Uruguay la Justicia es lenta pero llega, pero a veces el problema de la vivienda demora más. Ahora bien, si nos manejamos a nivel internacional ¿qué país tiene resuelto totalmente el problema de la vivienda? Ninguno. Entonces, ¿quién podría resolver una demanda de este tipo, si todos tienen los mismos problemas? Se trata de un problema de fondo y, como decíamos antes, nuestro movimiento no busca una solución solo para un grupo de gente. Queremos, sí, levantar un poco más la apuesta: estamos tratando de marcar el camino porque tenemos que buscar soluciones a muchos problemas que tenemos los uruguayos. Tenemos que ejercitar más el diálogo, este tipo de democracia, y tenemos que darnos cuenta de que los problemas son reales y afectan a todo un país. No se trata solo de los problemas de la seguridad, de la salud y de la vivienda; tenemos que introducirnos en toda esa problemática y ver los detalles, porque las palabras suenan lindas, pero las realidades son otras.

**SEÑOR RODRÍGUEZ.-** Cuando estuvo de visita el Fiscal Garzón, le fue entregado en mano propia una carta comunicándole la situación que nosotros estábamos atravesando.

**SEÑORA KUNZE.-** En el mes de abril de este año el señor Ministro de Economía y Finanzas anunció una iniciativa para cambiar el método de ajuste de la unidad reajustable de alquileres. Pensamos que quizás esa misma fórmula -o la que está pensando el señor Ministro- pueda aplicarse a la unidad reajustable. Él mencionaba que era un método que se usaba en una época en la que los salarios caían todo el tiempo.

**SEÑOR BORDABERRY.-** En realidad, la norma ya estaba, y preveía dos posibilidades de reajuste -esa y otra más- pero repito que la que él mencionaba ya estaba vigente en la norma de alquileres. Adelanto que esa modificación no tuvo lugar porque ya estaba prevista en la norma.

**SEÑORA BISARO.-** En un primer momento el señor Ministro propuso estudiar caso a caso cada una de las carpetas y, obviamente, nosotros dijimos que no, porque en el tema de la unidad reajustable el problema es global. Obviamente, si se logra una solución con respecto a nuestros intereses y a la unidad reajustable, después se podrá estudiar caso a caso, porque cada uno tendrá sus problemas. Pero reitero que siempre se nos pone por delante el caso a caso; obviamente, todos son diferentes, pero el problema de la unidad reajustable nos engloba a todos. Por ello pedimos que por favor -por nosotros y por las próximas generaciones- se solucione este problema de la unidad reajustable y del alto interés que nos están aplicando; eso es lo que crea el problema. Si bien el señor Ministro dijo que

hay casos en que el interés es del 5% -y es verdad; puede haberlos- son situaciones en las que se llegó a ese interés porque hubo una refinanciación. En general, si el interés sea del 5% es porque hubo una refinanciación, pero a veces esa persona lleva pagados 15 años con una tasa de 8%, de 8,9% y hasta de 9% de interés. Cuando le hacen la refinanciación, le reducen la tasa para poder bajarle la cuota, pero ya ha cumplido un período larguísimo de alta tasa.

**SEÑOR PRESIDENTE.-** La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial agradece la visita de los representantes del Movimiento de Deudores Hipotecarios en Unidades Reajustables.

No habiendo más asuntos a considerar, se levanta la sesión.

(Es la hora 17 y 47 minutos.)